

Mario Shizuo Fukumoto  
Corretor de Imóveis - CRECI nº 50274

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

Nº de ordem: 496/2011

MARIO SHIZUO FUKUMOTO, CRECI nº 50274, Perito nomeado por V. Ex.ª., nos autos da ação de **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**, auto de **processo Nº 0015096-38.2011.8.26.0562**, Requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRANVILLE**, Requerido **REYNALDO GALANTE e outro** que se processa perante esse R. Juiz e Cartório do 12º Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisa que se fizeram necessárias para a perfeita fundamentação de seu trabalho, respeitosamente apresenta o seu parecer técnico específico através do seguinte:

**LAUDO**

Rua Silva Jardim nº 472 - Macuco - Santos - SP - CEP 11015-020  
Tel. (13) 3223-1460 - Cels. (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467

1

24 NOV 15 30 13  
12º OFÍCIO CÍVEL  
PODER JUDICIÁRIO  
FORUM DE SANTOS  
024670

270

271

## ÍNDICE:

- 1 - Objetivo
- 2 - Identificações do Imóvel
- 3 - Vistoria e diligências complementares
- 4 - Apreciações técnicas
- 5 - Ilustrações fotográficas
- 6 - Avaliação
- 7 - Depreciação e Conservação
- 8 - Conclusão
- 9 - Termos de encerramento

## 1 - OBJETIVO

O R. Despacho de fls. 260 houve por bem nomear o signatário como avaliador que este Perito judicial honrosamente ora desempenha.

Assim o presente laudo tem por objetivo proceder à **avaliação** do imóvel penhorado a fls. 253, situado na comarca de **Santos**, assim descritos e caracterizados na **Certidão do Segundo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo**, objeto da **Matrícula nº 32.925**, fls. 205/206.

## 2 - IDENTIFICAÇÕES DO IMÓVEL

Uma fração ideal equivalente a 4,29254% do todo do terreno à **Av. Washington Luiz nº 493**, fazendo esquina com a Rua Azevedo Sodré, medindo 21,60 ms. de frente para a Av. Washington



Luiz - intesta com a Rua Azevedo Sodré, com 33,10 ms, constituindo um retângulo, com a área total de 714,96 m<sup>2</sup>, confinando de um lado com a Rua Azevedo Sodré, com a qual faz esquina, de outro lado com Alderano Crissiuma Filho ou sucessores e nos fundos com o imóvel nº 94 da Rua Azevedo Sodré; fração ideal essa de propriedade da DRM - Incorporadora, Construtora e Administradora Ltda; e o **apartamento nº 42**, em construção, localizado no 4º andar - tipo do **Condomínio Edifício Granville**, contendo dito apartamento: hall social, vestíbulo, living, uma suíte com seu hall e banheiro social, dois dormitórios, um banheiro social, cozinha, área de serviço, W.C. e quarto de empregada, além do espaço destinado à circulação e um terraço no living, com frente para a Rua Azevedo Sodré, com a **área útil de 154,79 m<sup>2</sup>**, a área comum de 54,59 m<sup>2</sup> e a área total de 209,38 m<sup>2</sup>, confrontando pela frente com a Rua Azevedo Sodré, de um lado com o apartamento 41 e hall de escadas, de outro lado com o imóvel nº 94 da Rua Azevedo Sodré e nos fundos com o Edifício Virgínia, pertencendo-lhe no terreno um a fração ideal equivalente a 4,29254% do todo; Apartamento esse cuja construção foi contratada por Reynaldo Galante, casado, conforme instrumento de 30 de julho de 1.982.

### 3 - VISTORIA E DILIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

Devidamente nomeado por V. Ex.<sup>a</sup> e cientificado pelo Cartório desse honroso cargo, dirigiu-se o Perito judicial ao imóvel objeto do processo, onde através detalhada vistoria realizada "in loco", pode

273

observar em seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar a presente medida judicial.

Outrossim, em diligências complementares, o signatário efetuou ainda algumas reportagens fotográficas do imóvel para melhor caracterização do imóvel avaliado e fundamentação técnica do laudo.

No dia 05/11/2015 às 16:30 hora o Perito dirigiu-se ao endereço do imóvel em questão e ao chegar no local o porteiro informou de que o Requerido não se encontrava e o dia melhor para encontrá-lo seria no sábado. Desta forma, retornou novamente no sábado, dia 07/11/2015, às 11:00 horas e foi atendido pelo Requerido para realizar vistoria e reportagem fotográfica.

#### 4 - APRECIÇÕES TÉCNICAS

O imóvel em questão encontra-se à **Av. Washington Luiz, Nº 493, apartamento Nº 42, Boqueirão, Santos, SP**, pertencendo a **ZO - Zona da Orla**. O bairro é mais conhecido como sendo Vila Rica. O edifício denominado de **Condomínio Edifício GRANVILLE**.

A simples observação do prédio, conforme se podem observar pelas fotos que acompanham o presente, nos permite concluir tratar-se de um edifício de padrão superior com elevador privativo. O edifício é revestido totalmente em cerâmica.

O edifício foi construído em 1982, 9 andares, elevador social privativo, contendo três quartos, sendo uma suíte com closet, demais

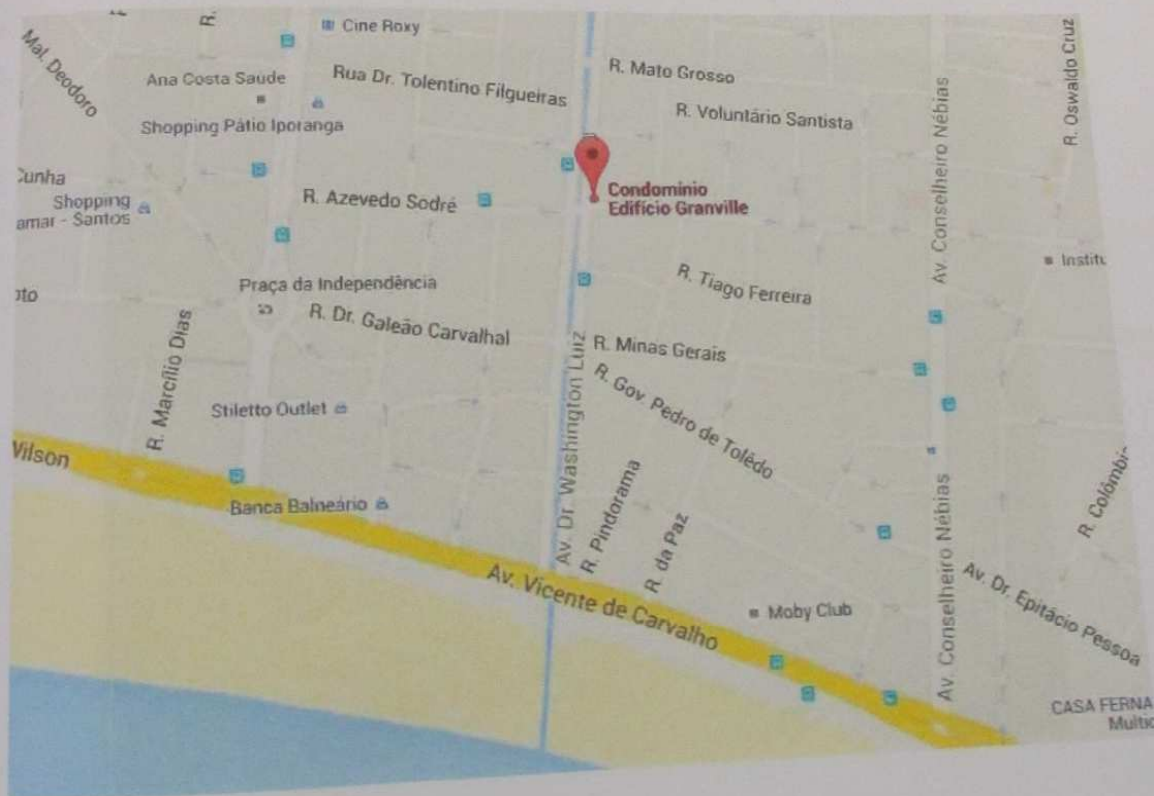


quartos com os armários embutidos, sala em dois ambientes com varanda, banheiro social, cozinha com armário planejado, área de serviço, dependência de empregada completa e uma vaga de garagem demarcada.

A região tem fluxo de veículos muito grande nas duas vias, é servida de toda infraestrutura urbana usual: ruas asfaltadas, rede de água e esgoto, redes elétricas domiciliares e públicas, redes telefônicas, TV a cabo, banda larga e comércios nas adjacentes e serviços públicos. Transportes coletivos municipais e intermunicipais em abundância.

## 5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Foto 01 - Planta de localização do imóvel em questão.



Rua Silva Jardim nº 472 - Macuco - Santos - SP - CEP 11015-020  
Tel. (13) 3223-1460 - Cels, (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

275  
8

Foto 02 - Vista geral do Edifício.



Foto 3 - Identificação do Edifício GRANVILLE e número 493..



Rua Silva Jardim nº 472 - Macuco - Santos - SP - CEP 11015-020  
Tel. (13) 3223-1460 - Cels, (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467



276  
J

Foto 04 - Sala em dois ambientes com varanda.



Foto 05 - Vista do Gonzaga pela varanda da sala.



Handwritten signature or initials in blue ink.

277  
J

Foto 06 - Closet e banheiro da suíte.



Foto 07 - Banheiro da suíte.



*[Handwritten signature]*



278  
8

Foto 08 – Quarto da suite.



Foto 09 – Um dos quartos transformados em escritório.



279  
P

Foto 10 - Terceiro quarto.



Foto 11 - Banheiro social



*[Handwritten signature]*



280  
8

Foto 12 - Hall social com elevador privativo.



Foto 13 - Cozinha



281

Foto 14 – Dependência de empregada completa.



Foto 15 – Área de serviço.





## 6 - AVALIAÇÃO

O presente trabalho se pautará no Método Evolutivo.

O valor do imóvel em questão foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com emprego de Tratamento de Fatores, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliado. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011.

Para a composição da pesquisa dos valores dos imóveis, quanto maior o número de amostras, assim como do mesmo zoneamento **ZO - Zona da Orla**, bem como do mesmo Conjunto Residencial para obter maior confiabilidade das amostragens.

Para que haja confiabilidade nas amostragens foram selecionados 20 (vinte) imóveis similares encontrados em ofertas na internet.

O imóvel em questão necessita de reforma geral e modernização.

Fator de Fonte

Tipo	Fator
Imóveis Vendidos	1,00
Imóveis em Oferta	0,90
Opiniões Públicas	0,80

283

PLANILHA DE COLETA DE AMOSTRAS - OFERTAS DE VENDA

Nº da Imóvel	Bairro					Endereço do Imóvel em Oferta	Apartamento				Valor		
	Cruzeiro	Buarque	Estrela	Aparicida	Área Útil (m²)		Quarto	Suite	Dep. Empreg	Vaga na Gar	Oferta (R\$)	Oferta/m² (R\$/m²)	
1	X					Rua Pernambuco	3	1	1	1	140	650.000,00	4.642,86
2	X					Rua Bahia	3	1	1	1	118	690.000,00	5.847,46
3	X					Praça Fernandes Pacheco	3	1	1	1	117	520.000,00	4.444,44
4	X					Av Mai Floriano Peixoto	3	1	1	1	117	640.000,00	5.470,09
5	X					Rua Pernambuco	3	1	1	1	146	700.000,00	4.794,52
6	X					Av Dr Bernardino de Campos	3	1	1	1	115	670.000,00	5.826,09
7		X				Rua Mato Grosso	3	1	1	1	130	640.000,00	4.923,08
8		X				Travessa Paz	3	1	1	1	139	700.000,00	5.035,97
9		X				Rua da Paz	3	1	1	1	136	780.000,00	5.735,29
10		X				Rua Mato Grosso	3	1	1	1	120	650.000,00	5.416,67
11		X				Rua Mato Grosso	3	1	1	1	130	600.000,00	4.615,38
12		X				Travessa da Paz	3	1	1	1	140	750.000,00	5.357,14
13		X				Rua Gov Pedro de Toledo	3	1	1	1	121	640.000,00	5.289,26
14		X				Rua Oswaldo Cochrane	3	1	1	1	120	650.000,00	5.416,67
15		X				Rua Dr Artur Porchat de Assis	3	1	1	1	139	850.000,00	6.115,11
16		X				Rua Mato Grosso	3	1	1	1	120	660.000,00	5.500,00
17			X			Rua Aureliano Coutinho	3	1	1	1	137	657.000,00	4.795,62
18			X			Rua Benjamim Constant	3	1	1	1	131	849.000,00	6.480,92
19			X			Rua Oswaldo Cochrane	3	1	1	1	140	730.000,00	5.214,29
20				X		Av Dr Epitacio Pessoa	3	1	1	1	120	590.000,00	4.916,67



287

FATOR DE FONTE - SANEAMENTO AMOSTRAL

Amostra	Valores Unitários Homogeneizados				
	Oferta / m2 (R\$/m2)	Fator de Fonte	Oferta x Fator (R\$/m2)	Saneamento Final (R\$/m2)	
1	4.642,86	0,90	4.178,57	4.178,57	
2	5.847,46	0,90	5.262,71	5.262,71	
3	4.444,44	0,90	4.000,00	4.000,00	
4	5.470,09	0,90	4.923,08	4.923,08	
5	4.794,52	0,90	4.315,07	4.315,07	
6	5.826,09	0,90	5.243,48	5.243,48	
7	4.923,08	0,90	4.430,77	4.430,77	
8	5.035,97	0,90	4.532,37	4.532,37	
9	5.735,29	0,90	5.161,76	5.161,76	
10	5.416,67	0,90	4.875,00	4.875,00	
11	4.615,38	0,90	4.153,85	4.153,85	
12	5.357,14	0,90	4.821,43	4.821,43	
13	5.289,26	0,90	4.760,33	4.760,33	
14	5.416,67	0,90	4.875,00	4.875,00	
15	6.115,11	0,90	5.503,60	5.503,60	
16	5.500,00	0,90	4.950,00	4.950,00	
17	4.795,62	0,90	4.316,06	4.316,06	
18	6.480,92	0,90	5.832,82	5.832,82	
19	5.214,29	0,90	4.692,86	4.692,86	
20	4.916,67	0,90	4.425,00	4.425,00	
<b>Média</b>			<b>4.762,69</b>	<b>4.762,69</b>	
<b>Média + 30%</b>			6.191,49		
<b>Média - 30%</b>			3.333,88		

2876  
J

De acordo com a determinação da NBR 14.653-3 para o expurgo das amostras destoantes é desprezar os valores inferiores e superiores a 30% (trinta por cento), porém como todos os imóveis das amostras se encontram dentro dos parâmetros, o valor médio adotado para cálculos do imóvel objeto é de **R\$ 4.762,69/m<sup>2</sup>**.

Valor do imóvel = Valor médio/m<sup>2</sup> x área útil

Valor médio/m<sup>2</sup> = **R\$ 4.762,69/m<sup>2</sup>**

Área útil = **154,79 m<sup>2</sup>**

Valor do imóvel = **R\$ 4.762,69/m<sup>2</sup> x 154,79 m<sup>2</sup>**

**Valor do imóvel = R\$ 737.216,78**

## 7 - DEPRECIAÇÃO E CONSERVAÇÃO

Baseando-se na Certidão de Matrícula Nº 32.925 que foi datada em 01/09/1982, o Condomínio Edifício GRANVILLE teria **33 anos** de construção.

Considerando-se de que o imóvel em questão tenha **33 anos** de construção se faz necessário considerar depreciação física do imóvel.

Para adotar este item na avaliação do imóvel, foi aplicado conceito previsto na **Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2011 Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas**, bem como **Norma de Avaliação do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia - IBAPE**.



O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e o acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação do valor do imóvel.

Neste caso, o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - **Foc** para levar em conta a depreciação.

O fator **Foc** é determinado pela expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

**R** = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

Valor residual **R = 20 = 0,20%**

Padrão = **Superior**

Para determinação do estado de conservação, **QUADRO A. Referência = c** (há necessidade de reparos localizados e pintura em geral).

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.



287

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179

K = COEFICIENTE DE Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2.  
 - Idade do imóvel = 33 anos.



288

- Vida referencial (TABELA 1) = 60 anos
- Idade em % da vida referencial =  $R = 60 \text{ anos} = 20\% = 0,2$
- Estado de conservação =  $c$
- Na interseção das linhas entre 32 e 34 = "Idade em % da vida referencial" e da coluna  $c$  do estado de conservação encontrou coeficiente  $K =$  entre 0,769 e 0,753 = 0,761

Substituindo as letras pelos valores respectivos, obteremos:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,761 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,20 + 0,761 \times 0,8$$

$$Foc = 0,20 + 0,6088$$

$$Foc = 0,8088$$

O valor de imóvel depreciado seria então, de:

$$\text{Valor do imóvel depreciado} = \text{Valor do imóvel} \times Foc$$

$$\text{Valor do imóvel depreciado} = R\$ 737.216,78 \times 0,8088$$

$$\text{Valor do imóvel depreciado} = R\$ 596.260,93$$

No entanto, para que não haja discrepância muito grande entre o valor médio do mercado e o valor calculado com depreciação, foi considerado 50% da depreciação para elaboração deste laudo, isto é,

289  
J

Fator Foc = 0,8088

Depreciação =  $1 - 0,8088 = 0,1912$

50% da depreciação =  $0,1912 \times 50\% = 0,0956$

Fator Foc =  $0,8088 + 0,0956 = 0,9044$

**Fator Foc = 0,9044**

Sendo assim, o valor do imóvel depreciado seria:

**Valor do imóvel depreciado = R\$ 737.216,78 x 0,9044**

**Valor do imóvel depreciado = R\$ 666.738,85**

## 8 - CONCLUSÃO

Com a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e com aplicação do FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - **Foc** conclui-se de que a avaliação ideal para este imóvel objeto, com arredondamento permissível no máximo de 1%, conforme a norma é de:

**R\$ 670.000,00**  
**(SEISCENTOS E SETENTA MIL REAIS)**

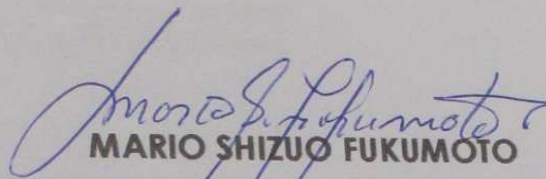


290  
f

9 - TERMOS DE ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 21 (vinte e uma) folhas deste papel computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Santos, 20 de Novembro de 2015.

  
**MARIO SHIZUO FUKUMOTO**  
CRECI Nº 50274 F